

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

VI/4-A-62/31

Bearbeiter  
Dr.Vacek

531 10 DW 2993

Datum  
22. März 1994

Betrifft  
NÖ Kulturflächenschutzgesetz 1994

Hoher Landtag!

<b>Landtag von Niederösterreich</b> Landtagsdirektion Eing.: 22. MRZ. 1994 Ltg. 115/K-9 L - Aussch.
---

Zum Gesetzesentwurf wird berichtet:

I Allgemeiner Teil

1. Ziel des Entwurfes

Beim Vollzug des Gesetzes betreffend landwirtschaftliche Kulturflächen, LGB1.6145-2, haben sich in letzter Zeit einige Probleme ergeben. Dies gilt für die Einstufung der jeweiligen Grundstücke als landwirtschaftliche Kulturflächen bzw. für die unterschiedlichen Kriterien bei der Beurteilung von Kulturumwandlungen bzw. Teilungen von Kulturflächen.

Das Gesetz betreffend landwirtschaftliche Kulturflächen, LGB1.6145, begrenzt seinen Geltungsbereich auf Grundstücke, "die nach ihrer Beschaffenheit oder ihrer tatsächlichen Nutzung der landwirtschaftlichen Nutzung gewidmet sind bzw. für welche eine landwirtschaftliche Nutzung festgelegt ist" (§ 1 Abs.1 und 3). Diese Formulierungen führen immer wieder zu Schwierigkeiten bei der Beurteilung der Frage, ob bei einer Kulturumwandlung oder einer Teilung die Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden und hierfür entsprechende Bewilligungen erforderlich sind. Hierbei kann auch der Fall eintreten, daß bei Vorliegen einer Baulandwidmung jedoch weiter durchgeführter landwirtschaftlicher

Nutzung für eine beabsichtigte Teilung sowohl eine Bewilligung des Bürgermeister nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976, LGB1.8200, und durch die Bezirksverwaltungsbehörde nach den Bestimmungen des Gesetzes betreffend landwirtschaftliche Kulturlflächen notwendig ist. Infolge der für eine Bewilligung unterschiedlichen Voraussetzungen ist es durchaus möglich, daß über die Ansuchen keine gleichartige Entscheidung erfolgt und eine der beiden Behörden die Bewilligung versagt.

In allen 569 niederösterreichischen Gemeinden besteht bereits eine Regelung der Flächenwidmung. 502 Gemeinden verfügen über ein sogenanntes örtliches Raumordnungsprogramm und haben damit auch die möglichen Nutzungsarten innerhalb der Grünlandwidmung festgelegt. 67 Gemeinden haben nur einen sogenannten vereinfachten Flächenwidmungsplan in dem jedoch teilweise auch Nutzungsarten des Grünlandes (z.B. Landwirtschaft) ausgewiesen sind.

Es wird daher als zweckmäßig erachtet, den Geltungsbereich dieses Gesetzes auf Grundstücke zu beschränken, für die nach dem örtlichen Raumordnungsprogramm oder dem Flächenwidmungsplan die Widmungs- und Nutzungsart Grünland-Landwirtschaft festgelegt ist und damit eine zweifelsfreie Abgrenzung vorzunehmen. Wenn im Flächenwidmungsplan in Grünlandbereichen die Nutzungsart Landwirtschaft nicht festgelegt ist, wird die erforderliche Abgrenzung aufgrund entsprechender Feststellungen an Ort und Stelle durchzuführen sein. Weiters sollen die Kriterien für die Versagung einer Teilungsbewilligung der Bestimmung des § 2 Abs.1 angepaßt und demnach auch hier nur die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Agrarstruktur maßgeblich sein.

Im Zuge der Erarbeitung des Gesetzentwurfes mußte festgestellt werden, daß der Regelungsinhalt des vorliegenden Gesetzes aufgrund mehrerer Novellen und die dadurch entstandene Struktur nur mehr schwer erfaßt werden kann. So enthält z.B. § 1 unter der Überschrift "Gegenstand" eine Definition des Begriffes Kulturumwandlung, eine Ausnahme vom Geltungsbereich des Gesetzes, die Verpflichtung der Bezirksverwaltungsbehörde zur Einleitung eines

forstrechtlichen Feststellungsverfahren, den Bewilligungstatbestand für die Teilung und die grundbuchsrechtlichen Bestimmungen. Die Ausnahmen von der Bewilligungspflicht für die Teilung von Grundstücken sind hingegen im § 2 unter der Überschrift "Bewilligung" enthalten. Es erscheint daher zweckmäßig, die Struktur dieses Gesetzes durch eine Neufassung wesentlich zu verbessern, wobei inhaltlich mit Ausnahme der angeführten Regelungen keine Änderung erfolgt.

Die Anregung des Verbandes der Gemeindevertreter der ÖVP sowie einiger Gemeinden, die jeweilige Gemeinde am Verfahren als Partei zu beteiligen, wurde nicht berücksichtigt. Die bloße Zuerkennung einer Parteistellung würde noch nicht bewirken, daß die Einwendungen im Verfahren betreffend eine Kulturlandumwandlung berücksichtigt werden könnten. Die Beteiligung der Gemeinde am Verfahren als Formalpartei könnte nur durch die Normierung von subjektiv öffentlichen Rechten der Gemeinde erfolgen. Derartige Regelungen müßten weitestgehend der Raumordnung (Widerspruch zum Flächenwidmungsplan) zugezählt werden. Ziel des vorliegenden Gesetzesentwurfes ist der Schutz der landwirtschaftlichen Kulturlandflächen, jedoch keinesfalls Belange der örtlichen Raumordnung der jeweiligen Gemeinde. Die Vollziehung der Regelungen auf dem Gebiet der Raumordnung müßte im Hinblick auf Art.118 Abs.2 und 3 Z.9 B-VG im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde erfolgen.

Die übrigen Stellungnahmen wurden eingehend geprüft und soweit als möglich berücksichtigt.

## 2. Kompetenz

Die Zuständigkeit des Landtages von Niederösterreich zur Erlassung der in diesem Gesetzesentwurf vorgesehenen Regelungen ist in Art.15 Abs.1 B-VG begründet.

### 3. Probleme bei der Vollziehung

Wenn der vorliegende Entwurf Gesetz wird, ist weder bei den Normadressaten (Grundeigentümer) und auch bei den Verwaltungsbehörden ein erhöhter Personal- und Sachaufwand zu erwarten. Da im überwiegenden Teil der niederösterreichischen Gemeinden zur Beurteilung, ob eine landwirtschaftliche Kulturfläche vorliegt, die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes bzw. des Flächenwidmungsplanes maßgeblich sein werden, ist zu erwarten, daß die Bewilligungsverfahren wesentlich vereinfacht und damit auch abgekürzt werden.

## II Besonderer Teil

Zu § 1:

In dieser Bestimmung wird der Geltungsbereich dieses Gesetzes eindeutig abgegrenzt und klargestellt, daß zunächst die im örtlichen Raumordnungsprogramm bzw. im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungs- und Nutzungsarten maßgebend sind. Bestehende Auslegungsschwierigkeiten werden hiedurch beseitigt. Bei Fehlen derartiger Festlegungen soll für die Einstufung als landwirtschaftliche Kulturfläche deren tatsächliche Verwendung maßgebend sein.

Weiters wird festgelegt, daß die Bestimmungen nicht auf Grundstücke anzuwenden sind, die als Wald im Sinne des Forstgesetzes gelten.

Zu § 2:

In dieser Bestimmung werden alle für eine geplante Kulturmwandlung maßgebenden Voraussetzungen angeführt. Inhaltlich entsprechen diese Regelungen dem § 1 Abs.1 bzw. § 2 Abs.1 des bisherigen Gesetzes

Zu § 3:

Nach dem bisherigen Wortlaut des § 2 Abs.3 ist die Teilung eines Grundstückes, aus der Teilflächen von weniger als 1 ha entstehen, zu versagen, wenn sie dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung einer gesunden und leistungsfähigen Landwirtschaft widerspricht. Hiezu hat der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 27. Juni 1990, Z1.90/18/0010-6, die zu dieser gesetzlichen Bestimmung bestehende Verwaltungspraxis bzw. Begutachtung durch die landwirtschaftlichen Amtssachverständigen bemängelt. Er hat insbesondere festgestellt, daß durch jede Teilung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes deren Bewirtschaftung erschwert und damit praktisch jeder Teilung, durch welche Grundstücke mit einer Größe von weniger als 1 ha entstehen, die Bewilligung versagt werden müßte. Durch die vorgesehene Änderung soll derartigen Teilungen künftig nur mehr dann die Bewilligung versagt werden können, wenn hiedurch nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung zu erwarten sind. Außerdem wird angeführt, welche Grundstücksteilungen nicht einer Bewilligungspflicht nach diesem Gesetz unterliegen.

Zu § 4:

Der Wortlaut stimmt mit § 3 des bisherigen Gesetzes überein.

Zu § 5:

In dieser Bestimmung werden die bisher im § 1 Abs.3 und 4 enthaltenen grundbuchsrechtlichen Bestimmungen zusammengefaßt.

Zu § 6:

Die Strafbestimmungen stimmen im wesentlichen mit der Regelung des bisherigen § 6 überein.

Zu § 7:

Diese Regelungen wurden unverändert aus dem bisherigen § 7 übernommen.

Zu § 8:

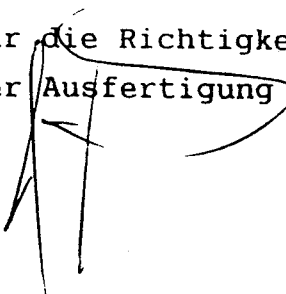
Hiedurch wird klargestellt, nach welchen Vorschriften im Zeitpunkt des Inkrafttretens anhängige Verfahren zu Ende zu führen sind. Hiebei sollen infolge des für die Parteien günstigeren Inhaltes die neuen Bestimmungen angewendet werden.

Die NÖ Landesregierung beehrt sich daher, den Antrag zu stellen:

Der Hohe Landtag wolle die beiliegende Vorlage der NÖ Landesregierung über den Entwurf eines NÖ Kulturflächenschutzgesetzes 1994 der verfassungsmäßigen Behandlung unterziehen und einen entsprechenden Gesetzesbeschluß fassen.

NÖ Landesregierung  
B l o c h b e r g e r  
Landesrat

Für die Richtigkeit  
der Ausfertigung



VI/4-A-62/23A

8. Februar 1994